



Marktonderbouwing Olmenlaan 6, Princenhof

Polderhave B.V.

6 december 2021

Concept



DATUM	6 december 2021
TITEL	Marktonderbouwing Olmenlaan 6, Princenhof
OPDRACHTGEVER	SamenThuis Vastgoedontwikkeling / Polderhave B.V.
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7830.101
STATUS	Concept

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plannen	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve behoefte	11
4.3 Kwalitatieve behoefte	13

Belangrijkste conclusies

Samenvatting plan

SamenThuis Vastgoedontwikkeling/Polderhave B.V. is voornemens om circa 21 woningen te realiseren aan de Olmenlaan 6 op de locatie Princenhof in het noordwesten van Leusden. Het gaat om 12 eengezinswoningen met een oppervlakte van circa 125m² en 7 startersappartementen met een oppervlakte van circa 50m².

De rijwoningen spelen sterk in op de vraag van (startende) gezinnen en de appartementen op de vraag van starters.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders

De ontwikkeling van de locaties Olmenlaan 6 sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Leusden. In de Woonvisie gaat de gemeente in de komende tien jaar uit van het realiseren van gemiddeld 105 woningen per jaar. De gemeente zet in op het bevorderen van doorstroming binnen de voorraad en het bouwen van woningen voor gezinnen. Het woningaanbod in de goedkope segmenten is nu te beperkt. Betaalbare koopwoningen zijn een goede optie voor jonge gezinnen. Het huidige programma op de locatie Olmenlaan 6 voorziet hierin. Vanuit de door PS vastgestelde POVI is een netto woningbouwopgave geformuleerd van 1.100 woningen in de gemeente Leusden. Het accent ligt op het ontwikkelen van woningbouw in binnenstedelijk gebied. In 2018 heeft de provincie samen met haar partners een Actie Agenda opgesteld om de woningbouwproductie sterk te versnellen. In het verlengde van deze ambities is met het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 vastgesteld door de Provincie Utrecht met als doel de woningbouw te versnellen en te stimuleren. In de periode 2016-2020 zijn in Leusden 869 woningen opgeleverd. Met de geplande oplevering van nog eens circa 769 woningen tot mei 2026 worden in de periode 2016-2026 circa 1.600 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het bedrijventerrein Princenhof op te knappen. Dit plan sluit aan op deze ambitie. Met het plan Larikslaan 3 in hetzelfde gebied is inmiddels ingestemd door de gemeenteraad waarna er nu begonnen kan worden aan de ontwikkeling.

Plan Olmenlaan 6 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Olmenlaan 6 moeten worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan Princenhof (waar Olmenlaan 6 van uitmaakt) valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling Olmenlaan 6 past binnen kwantitatieve opgave

Om te bepalen of een project past binnen de *kwantitatieve* opgaven en de voorziene plancapaciteit kijken we 10 jaar vooruit tot 2031, evenredig met de periode van geldigheid van een bestemmingsplan. De kwantitatieve behoefte bedraagt in de periode 2021-2031 in de gemeente Leusden 1.090 woningen (Bron: Primos 2021). Op dit moment bestaat de plancapaciteit in Leusden uit 769 woningen voor de periode 2021 t/m 2026. Als we rekening houden met de nu bekende planvorming dan speelt het te ontwikkelen project in op woningbehoefte voor de periode tot 2031. Hierbij houden we ook rekening met de overige ontwikkelingen aan de Olmenlaan.

Toets kwalitatieve behoefte

Op basis van het WoON2018 is de *kwalitatieve* behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek zijn naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling van Olmenlaan 6 onder een groenstedelijk woonmilieu, maar er zijn tevens raakvlakken met een centrum-dorps woonmilieu. In beide typen woonmilieus richt de vraag zich onder andere op grondgebonden rijwoningen en appartementen (in zowel huur als koop). Het voorgestelde bouwprogramma speelt daarmee in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvraag in Leusden. Het gaat hierbij om de vraag van (jonge) gezinnen op zoek naar een grondgebonden woning en starters op zoek naar een betaalbare koopwoning. Daarnaast speelt het beperkte aantal appartementen in het plan Olmenlaan 6 in op de vraag van starters.

Conclusie

De ontwikkeling van Olmenlaan 6 (circa 21 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude en gedateerde bedrijventerrein Princenhof.

1 Inleiding

Olmenlaan 6, Leusden

SamenThuis Vastgoedontwikkeling /Polderhave B.V. is in Leusden op de locatie Princenhof bezig met de ontwikkeling van de locatie Olmenlaan 6. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een voormalig kantoorgebouw. Hieropwillen zij circa 12 eengezinswoningen en 7 appartementen realiseren. Naast de ontwikkeling van Olmenlaan 6 speelt overigens ook de ontwikkeling van Olmenlaan 4 en Olmenlaan 8. Aan de Olmenlaan 4 is het voornemen om circa 18 woningen te realiseren en aan de Olmenlaan 8 gaat het om circa 30 woningen.

Figuur 1.1: Contour bedrijventerrein Princenhof (witte lijn) en plangebied Olmenlaan 6 (oranje lijn)



Bron: Google Maps, 2021

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van het plan Olmenlaan 6 beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Olmenlaan 6 in Leusden. We beschrijven allereerst de locatie en de plannen (hoofdstuk 2). Daarna (hoofdstuk 3) analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Leusden. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

2 Locatie en plannen

Locatie Princenhof

De Olmenlaan 6 maakt onderdeel uit van de locatie Princenhof en is gelegen in het noordwesten van Leusden. De locatie bevindt zich aan de Olmenlaan en heeft een goede en makkelijke verbinding met de A28. De locatie nu is een bedrijventerrein waar veel kantoren leeg staan. Dit tast de kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied aan. Om de locatie een kwaliteitsinjectie te geven wordt aan eigenaren de ruimte gegeven om op de locatie van leegstaande kantoren te komen tot een herontwikkeling met woningen. Het plan Larikslaan 3 (17 betaalbare koopwoningen) is onderdeel van de Princenhof en reeds goedgekeurd door de gemeenteraad. De ontwikkeling is daarmee gestart. Daarnaast zijn er al 53 sociale huurwoningen gerealiseerd in het getransformeerde kantoorpand Olmenlaan 1. De nieuwe wijk wordt groen en duurzaam ingericht voor vooral middeninkomens. Het groen moet een buffer worden tussen wonen en werken. Op de onderstaande kaart is (in het rood) de ligging van Princenhof (het oude bedrijventerrein) weergegeven.

Figuur 2.1: Ligging locatie Princenhof



Bron: Google Maps, 2021

Nabijheid van voorzieningen

Op ruim 500 meter ten oosten van Princenhof (hemelsbreed) ligt het winkelcentrum De Biezenkamp. In of nabij dit winkelcentrum zitten onder andere een supermarkt, apotheek, tandartspraktijk en enkele horecagelegenheden. Ook bevinden zich in het winkelcentrum enkele basisscholen. Ongeveer een kilometer naar zuiden zijn diverse sportfaciliteiten makkelijk te bereiken, waaronder voetbalvelden en een zwembad. Het centrum van Leusden ligt hemelsbreeds op ruim een kilometer van Princenhof. In dit centrum zijn onder andere diverse supermarkten, kledingwinkels, horecagelegenheden en een bankkantoor gevestigd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Olmenlaan 6. Het gaat hierbij om:

Woonvisie gemeente Leusden 2021-2025 (22-03-2021)

De gemeente Leusden heeft in 2021 de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. De hoofdpunten hieruit zijn:

- Ondanks een aanzienlijke uitbreiding van de Leusdense woningvoorraad in de afgelopen jaren ervaart de gemeente een sterk toegenomen druk op de woningmarkt. Dit is mede het gevolg van de ligging in de regio Amersfoort en de goede bereikbaarheid vanuit vrijwel alle windstreken.
- De gemeente wil de woningvoorraad de komende jaren verder uitbreiden om tegemoet te komen aan de woningbehoefte. Zij bewaakt daarbij het instandhouden van de groene en dorpse woonomgeving die door de inwoners sterk wordt gewaardeerd.
- De gemeente stemt haar woningbouwprogramma jaarlijks af binnen de regio Amersfoort. Met de provincie Utrecht is afgesproken dat binnenstedelijke projecten in beginsel passen in provinciaal beleid en zonder meer door kunnen gaan (afgezien van provinciaal belang bij binnenstedelijke ontwikkelingen).
- De gemeente baseert de toekomstige uitbreiding van de woningvoorraad op de Primos-prognose (kwantitatief) en op het in 2019 uitgevoerde woningbehoeftenonderzoek (kwalitatief) en geeft inbreidingsplekken voorrang boven uitbreidingslocaties.
- Kwantitatief voorziet de gemeente de komende 10 jaar een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad met gemiddeld 105 woningen per jaar.
- De gemeente constateert dat naar elk segment op de woningmarkt vraag is, maar legt een bijzonder accent op de volgende doelgroepen waarvoor het extra lastig is om een woning te vinden:
 - Betaalbare koopwoningen voor starters;
 - Levensloopgeschikte woningen voor senioren;
 - Betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager- of middeninkomen.

Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (10-3-2021)

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en die ruimte vragen. Denk bijvoorbeeld aan de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. In de (interim) Omgevingsverordening staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. Een belangrijk uitgangspunt ten aanzien van woningbouw is dat nieuwe woningen vooral gebouwd worden op plekken binnen de bebouwde kom. En op plekken die goed met trein, bus, tram en fiets te bereiken zijn. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal ongeveer 165.000 woningen te bouwen. In de regio Amersfoort is de gewenste toevoeging in deze periode geraamd op 26.100 tot 31.000 woningen. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de bouwproductie te versnellen. Daarnaast is het streven om ten minste 50% van de toe te voegen woningen in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal' vallen.

Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

In de provincie Utrecht is de druk op de woningmarkt de afgelopen periode sterk opgelopen. Alle partijen op de provinciale woningmarkt voelen de urgentie om hier wat aan te doen. Dit heeft geresulteerd in een Actie Agenda waarbij is uitgesproken dat het streven is om 7.000 woningen per jaar te realiseren in de

provincie. Het gaat hierbij om toevoeging in de juiste segmenten, vooral binnenstedelijk, duurzaam en van goede kwaliteit.

Programma versnelling woningbouw 2021-2024

Het beleidskader, het huidige uitvoeringsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling en de Actie Agenda Wonen zijn een belangrijk vertrekpunt geweest bij het opstellen van het Programma versnelling woningbouw 2021-2034. In het programma wordt gestreefd naar 10.000 woningen per jaar in de provincie, met een streven van 50% sociaal en middelduur segment. De ambitie is daarmee in aantallen verder opgeschroefd in vergelijking met de Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021.

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (januari 2018)

In de Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) is een visie vastgelegd waarin de negen betrokken gemeenten in regio Amersfoort gezamenlijk een koers uitzetten richting een duurzame toekomst. Het is een visie waarin de groei die op de regio afkomt wordt aangewend om de kwaliteiten van de regio te borgen en waar nodig te verbeteren. De visie kent twee hoofdprincipes, die helpen om de kwaliteiten te borgen, ook als de druk op de woningmarkt toeneemt.

- Het eerste principe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied.
- Het tweede principe is dat er ruimte wordt geboden voor beperkte groei om de dorpen vitaal te houden.

Monitoring moet uitwijzen of en wanneer het tekort aan locaties zich voordoet. Omdat planontwikkeling tijd kost, wordt 10 jaar voordat dit tekort zich voordoet aan de raden voorgesteld om te starten met een locatieverkenning. In 2020 is in dit verband besloten tot het opstellen van een Ontwikkelgebied voor de regio Amersfoort. Deze visie is mede een nadere (gebieds)uitwerking van de POVI. Analyses van verhuissstromen laten duidelijk zien dat de groei van regio Amersfoort vooral uit de stadsregio Utrecht komt en georiënteerd is op het centrale deel van de regio: Amersfoort, Soest, Nijkerk en Leusden. Men is op zoek naar een (groen)stedelijke omgeving, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

Princenhof: uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten (gemeente Leusden)¹

Door de gemeente Leusden en de provincie Utrecht is er een uitwerking gemaakt van de kansen voor het gebied Princenhof. Het bedrijventerrein heeft nu veel last van leegstand en dat tast de kwaliteit en de leefbaarheid aan. Woningbouw biedt kansen om deze aspecten te verbeteren. Kantoorgebouwen kunnen getransformeerd worden naar grondgebonden, duurzame woningen voor middeninkomens.

¹https://www.leusden.nl/fileadmin/user_upload/Bestanden/Documenten/Princenhof_UitwerkingKansenKadersKwaliteiten_12-12-2017.pdf

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat de gemeente Leusden een vrij open markt is; 43% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond *binnen* de gemeentegrenzen plaats. Daarnaast is er een sterk verhuisrelatie tussen Leusden en de gemeente Amersfoort. Op basis hiervan concluderen we dat de gemeente Leusden de primaire marktregio is en de gemeente Amersfoort tot de secundaire marktregio behoort.

Tabel 4.1: Verhuisde personen van en naar gemeente Leusden 2014-2020

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Leusden	7.316	43%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Leusden	9.887	57%
Afkomstig uit Amersfoort	4125	24%
Afkomstig uit Utrecht	684	4%
Afkomstig uit Soest	285	2%
Afkomstig uit Amsterdam	293	2%
Afkomstig uit Barneveld	240	1%
Afkomstig uit Nijkerk	221	1%
Afkomstig uit Woudenberg	194	1%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	3.845	22%
Totaal aantal verhuizingen	17.203	100%

Bron: CBS, 2021

4.2 Kwantitatieve behoefte

Voor de toekomstige *kwantitatieve* woningbehoefte baseren we ons op de meest recente woningbehoefteprognose van Primos (2021). Op basis van de Primos-prognose concluderen we dat de woningbehoefte van Leusden in de komende jaren gestaag groeit. Op basis van informatie van CBS Statline is bekend dat de woningvoorraad van de gemeente Leusden op 1 januari 2021 circa 13.230 woningen telt. In de periode 2021-2031 is een groei voorzien van circa 1.090 woningen in de gemeente Leusden op basis van de woningbehoefteprognose. Dit komt neer op circa 110 woningen per jaar. In de periode tot 2031 gaat het om geen groei van circa 130 woningen per jaar.

Tabel 4.2: Ontwikkeling woningbehoefte 2021-2031

	2021 (feitelijk)	2026	2031	2035	2021-2026	2021-2031
Woningbehoefte Leusden	13.230	13.870	14.320	14.620	+640	+1.090
Woningbehoefte Amersfoort	68.810	74.280	79.580	82.010	+5.470	+10.770

Bron: Primos, 2021

In de gemeente Amersfoort is de woningbehoefte in de periode tot 2031 geraamd op 10.770 woningen. dit komt neer op ruim 1.000 woningen per jaar.

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de gemeente Leusden bedraagt tenminste 768 woningen voor de periode 2021 tot en met 2026. Dit komt neer op circa 130 woningen per jaar. De plancapaciteit in de periode daarna is voorsnog onbekend.

Tabel 4.3: Plancapaciteit gemeente Leusden 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2020-2026
Totale plancapaciteit	157	286	175	84	53	13	768

Bron: gemeente Leusden, april 2021

Additionele behoefte in de komende jaren

De totale behoefte is in de gemeente Leusden in de periode 2021-2031 geraamd op 1.090 woningen. Er is een plancapaciteit (hard en zacht) van 768 woningen voor de periode 2021 tot en met 2026. Als al deze plannen gerealiseerd worden (inclusief de ontwikkeling van de locaties Olmenlaan 4 en 8), valt de realisatie binnen de woningbehoefte tot 2031. Op basis hiervan concluderen we dat de ontwikkeling van Olmenlaan 6 binnen de kwantitatieve behoefte past.

Tabel 4.4: Behoeft 2021-2031 afgezet tegen de gehele plancapaciteit

	Behoeft 2021-2031	Plancapaciteit 2021-2031	Plancapaciteit Olmenlaan 4,6,8	Restant opgave 2021-2031	Restant opgave 2021-2031 incl. Olmenlaan
Gemeente Leusden	1.090	768	69	322	253

Bron: Primos 2021, CBS, gemeente Leusden 2021

Plancapaciteit in Amersfoort

Omdat Amersfoort de secundaire woningmarktregio van Leusden is, is het van belang om ook naar de capaciteiten van die gemeente te kijken. Uit het programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht (2021) blijkt dat Amersfoort in de periode tot aan 2030 alleen woningbouw geprogrammeerd heeft op binnenstedelijke locaties. In totaal gaat dat om ruim 11.000 woningen, waarvan ruim 8.300 in de periode tot 2025.² Aangezien het om binnenstedelijke locaties gaat, ligt het voor de hand dat een belangrijk deel als appartement zal worden uitgevoerd. Op het eerste gezicht lijkt de plancapaciteit in lijn met de behoefte in de komende tien jaar, ware het niet dat er altijd sprake is van planuitval- of vertraging. Om voldoende te kunnen bouwen is het wenselijk – en ook gebruikelijk – om uit te gaan van een gewenste overcapaciteit van +30% om te kunnen voorzien in de behoefte. Dit betekent dat de benodigde plancapaciteit in Amersfoort circa 14.000 woningen moet bedragen om in de behoefte te voorzien. Hieruit maken we op dat er ook in Amersfoort ruimte is om extra plannen te realiseren.

² Programmering woningbouw Amersfoort

Programmering woningbouw Amersfoort										
Periode	2020 tot en met 2024			2025 tot en met 2029			Vanaf 2030			Totaal
	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	
Realisatie (aantallen per gemeente)										
Amersfoort	8.381	0	8.381	2972	0	2972	0	0	0	11.353

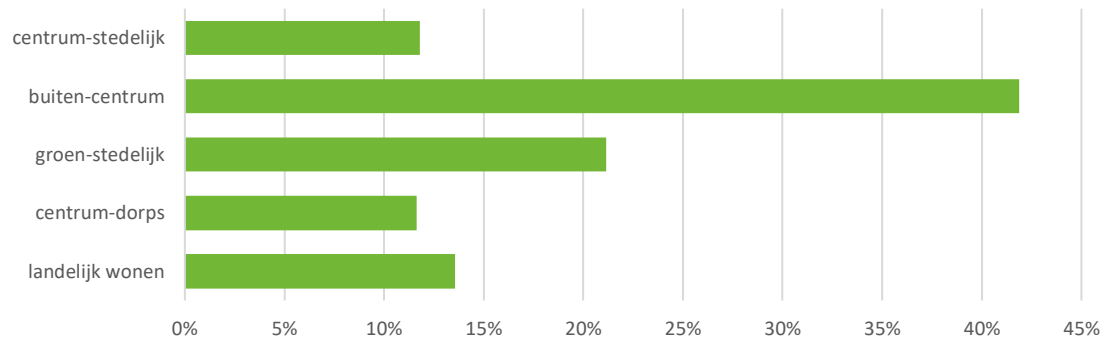
Bron: provincie Utrecht, Programma Wonen en Werken, 2021.

4.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2018 is de *kwalitatieve* behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort³ op zoek zijn naar een woning in een woonmilieu dat wordt aangeboden in de gemeente Leusden.

Figuur 4.1: Gewenste woonmilieu huishoudens op zoek naar een woning in de regio Amersfoort



Bron: WoON2018

Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Olmenlaan 6 onder het groen-stedelijk woonmilieu waaronder de gemeente Leusden is geschaard. Er zijn in het woonmilieu dat de gemeente Leusden biedt echter ook raakvlakken in relatie tot de doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot een centrum-dorps woonmilieu. Deze twee typen woonmilieus hebben overeenkomsten. Beide profielen hebben de focus op 'ruimer en groen wonen' aan de rand van steden en dorpen. Beiden zijn relevant in relatie tot de wensen van huishoudens die op zoek zijn naar een woning in de regio Amersfoort, waar de gemeente Leusden onder valt. We kijken daarom voor het bepalen van de *kwalitatieve* woonwensen naar deze beide profielen, die in elkaars verlengde liggen.

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een groen-stedelijk woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een groen-stedelijk woonmilieu, ongeveer 45% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 55% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (17%), vrijstaand (16%) en appartementen (15%).

Tabel 4.5: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een groen-stedelijk woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	10%
Huur appartement	36%
Koop rijwoning	17%
Koop 2-1 kap	6%
Koop vrijstaand	16%
Koop appartement	15%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

³ Het WoON2018 biedt niet de mogelijkheid om selecties te maken van afzonderlijke gemeenten. Daarom is een profiel samengesteld van woningzoekenden in de regio Amersfoort, waaronder de gemeente Leusden valt. Dit inzicht biedt het WoON2018 wel.

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een centrum-dorps woonmilieu, ongeveer 40% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 60% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (15%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) en vrijstaand (18%).

Tabel 4.6: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	12%
Huur appartement	27%
Koop rijwoning	15%
Koop 2-1 kap	11%
Koop vrijstaand	18%
Koop appartement	16%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

Duidelijk is dat een grote groep huishoudens op zoek is naar een grondgebonden koopwoning (circa 40%-44%). In totaal is circa 15%-17% op zoek naar een rijwoning in het type woonmilieu dat de gemeente Leusden biedt. Daarnaast is circa 15%-16% op zoek naar een koopappartement. Vertalen we dit naar de vraag in Leusden dan gaat het om toevoeging van minimaal 180 tot 200 rijwoningen en 180 tot 190 koopappartementen. Het beoogde woningbouwprogramma van Olmenlaan 6 speelt in op deze vraag. De variatie in aanbod (naar oppervlakte) en doelgroep bevordert de afzet en speelt in op een bredere vraag. Daarnaast sluit het beperkte aantal appartementen in het plan op de vraag van starters.